

**Integrale toelichting-  
en screeningsnota**

**Gemeentelijk Ruimtelijk  
Uitvoeringsplan nr. 206  
“Herkenrodebos”**

**Stad Hasselt  
20-11-2013**





OPDRACHTGEVER

Stad Hasselt  
Groenplein 1  
3500 Hasselt

Tel.: 011 23 93 79

PROJECTOMSCHRIJVING

RUP ter correctie van het BPA nr. 135 Herkenrodebos.



OPDRACHTNEMER

THV BUUR-Arcadis  
Blijde Inkomststraat 24  
3000 Leuven

Contactpersoon

Ruth Vandecan

Telefoon

03 3 28 06 25

E-mail


[r.vandecan@arcadisbelgium.be](mailto:r.vandecan@arcadisbelgium.be)

Website


[www.arcadisbelgium.be](http://www.arcadisbelgium.be)

Revisie				
Versie	Datum	Opmerking		
A	10/2012	Eerste wijziging		
B	01/2013	Tweede wijziging – na overleg stad, informeel overleg hogere overheden, advies van te raadplegen instanties		
C	03/2013	Derde wijziging: na plenaire vergadering		
D	03/2013	Vierde wijziging: na opmerkingen stad		
E	05/2013	Vijfde wijziging na opmerkingen stad		
F	20/11/2013	Zesde wijziging: na openbaar onderzoek (geen aanpassingen na openbaar onderzoek)		

Opgesteld				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectmedewerker	Ruth Vandecan		25.11.2013

Geverifieerd				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectleider	Mieke Belmans		25.11.2013

Goedgekeurd door klant				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum



# GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEMDE NR. 206 "HERKENRODEBOS"

Provincie Limburg

Stad Hasselt

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:



Ruth Vandecan



Mieke Belmans

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt in zitting van 21/05/2013.

De gemeentesecretaris



De voorzitter gemeenteraad



Het college van burgemeester en schepenen van Hasselt bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van 24/06/2013 tot 22/08/2013.

De gemeentesecretaris

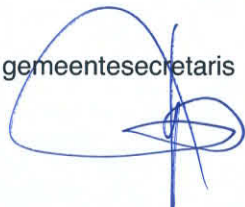


De burgemeester



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt in zitting van 17/12/2013

De gemeentesecretaris



De voorzitter gemeenteraad





# INHOUDSOPGAVE

<b>TOELICHTINGSNOTA .....</b>	<b>8</b>
1 Inleiding .....	8
1.1 Aanleiding opmaak RUP.....	8
1.2 Historiek.....	8
2 Beleidskader .....	9
2.1 De ruimtelijke structuurplannen als kader.....	9
2.1.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.....	9
3 Bestaande juridische toestand .....	11
3.1 Gewestplan.....	11
3.2 BPA 135 Herkenrodebos .....	12
Artikel 9 Tuinzone .....	13
3.3 Stedenbouwkundige vergunningen / stedenbouwkundige attesten / bouw misdrijven .....	16
3.4 Verkavelingsvergunningen .....	16
Verkaveling Kermt 056 dd. 14/08/1969 .....	17
3.5 Milieuvergunningen .....	17
4 Ruimtelijke situering .....	18
4.1 Situering perceel.....	18
4.2 Bestaande feitelijke toestand I referentiesituatie .....	19
4.2.1 Mens – ruimtelijke aspecten, mobiliteit en externe mensveiligheid .....	19
4.2.2 Water.....	19
4.2.3 Bodem, geluid, lucht en klimaat .....	20
4.2.4 Fauna en Flora .....	21
4.2.5 Landschap, onroerend erfgoed en archeologie.....	21
5 Doelstelling en planologische ingreep.....	22
5.1 Doelstelling .....	22
5.2 Planologische correctie.....	24
6 Onderzoek tot milieueffectrapportage .....	25
6.1 Stap 1: Toetsing aan het decreet DABM .....	25
6.2 Stap 2: is het plan van rechtswege plan-MER-plichtig.....	25
6.2.1 Heeft het plan betrekking op een van de sectoren genoemd in het decreet?.....	25
6.2.2 Vormt het plan een kader voor project-mer-plichtige projecten? .....	26
6.2.3 Betreft het plangebied een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging van een bestaand plan? .....	26
6.2.4 Toetsing aan de categorie B .....	26
6.2.5 Conclusie over de plan-MER-plicht van rechtswege .....	27

6.3	Stap 3: Veroorzaakt het plan belangrijke milieueffecten?	27
	Ruimtelijke aspecten	28
	Mobiliteit	28
	Externe mensveiligheid	28
	Water	28
	Bodem, geluid, lucht en klimaat	28
	Fauna en flora	28
	Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	28
6.4	Grensoverschrijdende effecten	29
6.5	Conclusie	29
7	Ruimtebalans	29
8	Op te heffen voorschriften	30
8.1	Op te heffen gewestplanvoorschriften	30
8.2	Op te heffen voorschriften BPA Herkenrodebos	30
9	Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn	30
<b>BIJLAGEN</b>		<b>31</b>

## LIJST DER FIGUREN

Figuur 1: perceel gelegen in Herkenrodebossen en omgeving	9
Figuur 2: perceel als deel van kernen	9
Figuur 3: perceel als deel van natuurlijk gebied	9
Figuur 4: gewestplan	11
Figuur 5: aanduiding perceel op uitsnede BPA 135 Herkenrodebos	12
Figuur 6: verkaveling Kermt 056, vervallen voor lot 1	17
Figuur 7: situering perceel (bron: Google Maps)	18
Figuur 8: ankerplaats	21
Figuur 9: relictzone	21
Figuur 10a-b-c: gewestplan, verkaveling (1969), BPA Herkenrodebos	23
Figuur 11: planologische rechtzetting	24
Figuur 12: Stappen in het onderzoek tot milieueffectrapportage	25

## LIJST DER FOTO'S

Foto 1: woning Kermtstraat nr. 96 .....	19
---	----

## LIJST DER KAARTEN

Kaart 1 - grafisch register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn.....	30
--	----

## LIJST DER BIJLAGEN

Bijlage 1: kaart 1 – grafisch register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn.....	31
Bijlage 2: stedenbouwkundige vergunning (2004).....	32
Bijlage 3: verkaveling Kermt 056 dd. 14/08/1969 .....	33
Bijlage 4: beslissing dienst Mer .....	34
Bijlage 5: beslissing dienst Veiligheidsrapportage.....	36
Bijlage 6: verslag plenaire vergadering.....	37



# TOELICHTINGSNOTA

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding opmaak RUP

De aanleiding voor de opmaak van het voorliggend RUP is de rechtzetting van het BPA Herkenrodebos voor het perceel gelegen op de Kermtstraat nr. 96, 15<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nr. 51D. Het perceel ligt in gedeeltelijk in agrarisch gebied en gedeeltelijk in **woongebied volgens het gewestplan**, maar werd foutief opgenomen in het BPA Herkenrodebos als 'tuinzone' terwijl het perceel al bebouwd was (2004).

Deze bestemming conflicteert met de huidige woongerelateerde ontwikkelingen die men op het perceel wenst door te voeren. Het voorliggend RUP beoogt deze discrepantie recht te zetten.

### 1.2 Historiek

In 1969 werd het **perceel 15B51D (Kermstraat 96)** opgenomen als lot 1 in de verkaveling Kermt 056 (dd. 14/08/1969). Tien jaar later werd het perceel op het gewestplan gedeeltelijk aangeduid als woongebied en gedeeltelijk als agrarisch gebied.

In 2001 vervalt de verkaveling voor het perceel dat de aanleiding vormt voor de opmaak van voorliggend RUP. De oorzaak is vermoedelijk dat er toen nog geen sprake was van bebouwing.

In 2003 wordt een stedenbouwkundig attest (dd. 25/07/2003) verleend voor het oprichten van een eengezinswoning. Een jaar later wordt een bouwvergunning (dd. 15/01/2004) voor het bouwen van een woning met losstaande garage. Deze vergunning wordt verstrekt op basis van het gewestplan enerzijds en de voorschriften van de verkaveling Kermt 056 anderzijds.

Het BPA 135 Herkenrodebos dd. 28/02/2008 duidt het perceel foutief aan als tuinzone, hoewel het reeds bebouwd was. Als gevolg van deze bestemming wordt een bouwvergunning geweigerd (dd. 22/04/2010) voor het realiseren van een bijbouw ('orangerie'). Dit strookt immers niet met de bestemming 'tuinzone'.

## 2 Beleidskader

### 2.1 De ruimtelijke structuurplannen als kader

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg doen geen relevante uitspraken aangaande de lokale problematiek en specifieke case die het voorliggend RUP behandelt.

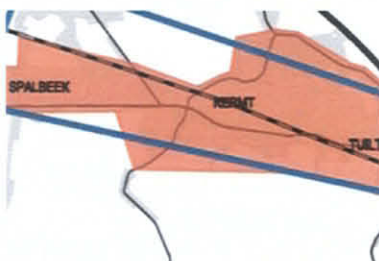
#### 2.1.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

##### 2.1.1.1 Deelgebieden



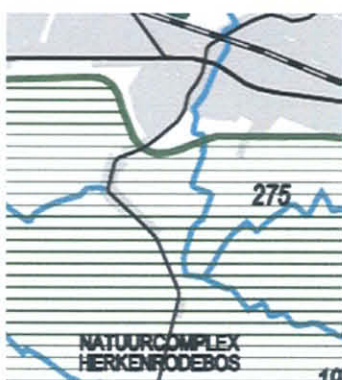
Figuur 1: perceel gelegen in Herkenrodebos en omgeving

Het perceel is landschappelijk gelegen binnen de **samenhangende open ruimte** gevormd door de Herkenrodebos en omgeving. Belangrijke delen van dit gebied worden bebost in functie van de realisatie van het stadsbos.



Figuur 2: perceel als deel van kernen

Het perceel is gelegen in de 'aaneengesloten kernen langs de Diestersteenweg-Kuringersteenweg' (Kuringen, Tuilt, Kermt en Spalbeek).



Figuur 3: perceel als deel van natuurlijk gebied

Het perceel is gelegen binnen het structuurbepalend groot **natuurlijk gebied** 'Herkenrodebos en omgeving'. Dit is een gebied met een hoge natuur- en landschappelijke waarde; het is nog één van de meest open grote groengebieden in Hasselt.

### 2.1.1.2

#### Visie en ontwikkelingsperspectieven

De **steenwegband Spalbeek-Kermt-Tuilt** is in de eerste plaats een woongebied, in de tweede plaats een diensten- en voorzieningengebied op lokaal niveau. Daar waar de bebouwde ruimte overgaat in de omgevende open ruimte, zal het contrast tussen beide ruimtelijke voorkomens duidelijk geaccentueerd worden.

De belangrijkste streefdoelen in de steenwegband Spalbeek-Kermt-Tuilt zijn:

- Bijkomende bebouwing concentreren in de kernen en verdichting door wooninbreiding in woongebied volgens gewestplan;
- Verdichting door ontwikkeling van ruimtelijk goed in de steenwegband omsloten woonuitbreidingsgebieden die de waardevolle open ruimte structuur niet aantasten;
- Stimuleren van de effectieve ontwikkeling van beschikbare bouwpercelen in de kern, teneinde het aanbod aan bouw mogelijkheden in de kern te verhogen en een concurrentieel aanbod te creëren om bebouwing in de open ruimte te vermijden.

Wat betreft **Herkenrodebos** zijn uitbreiding van de bestaande bosstructuur en de kleine landschapselementen in harmonie met het bestaande coulisselandschap de belangrijkste ontwikkelingsperspectieven. Het wordt ontwikkeld als een verwevingsgebied voor landbouw en natuur. Zo bepaalt de landbouw grotendeels het bodemgebruik ten zuiden van de E313 en de steenwegband Spalbeek-Kermt-Tuilt. Dit gebied wordt dan weer versneden door enkele woonlinten en er komen kleinere geïsoleerde natuurgebiedjes in voor.

Het voorliggend projectgebiedje maakt deel uit van één van dergelijke kleinschalige woonlinten.



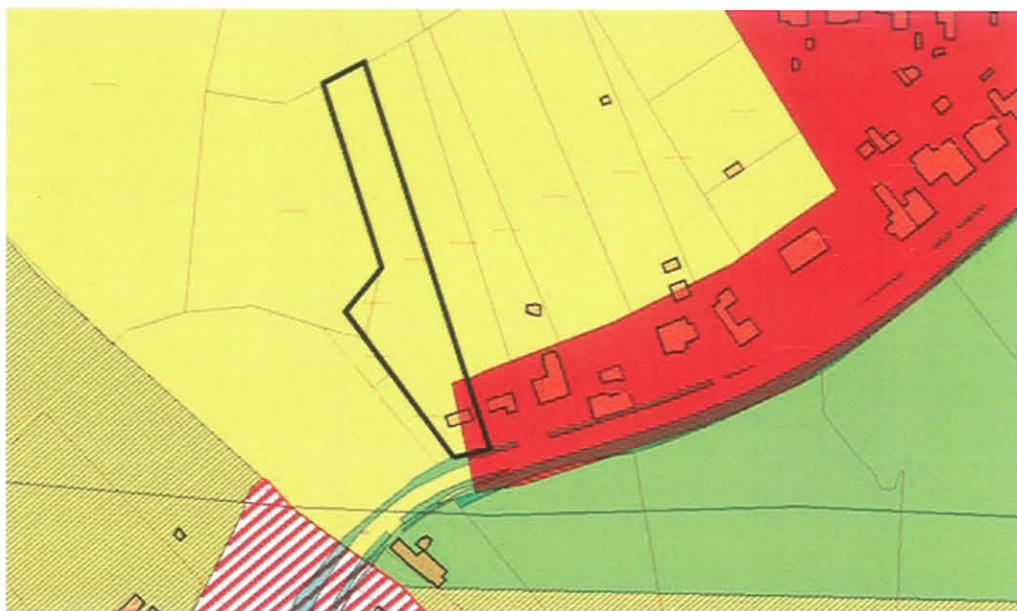
### 3 Bestaande juridische toestand

#### 3.1 Gewestplan

Het gewestplan Hasselt-Genk werd op 3 april 1979 bij KB bekrachtigd. Op 6 oktober 2000 werd een gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Hasselt-Genk definitief vastgesteld.

Het betreffende perceel is gelegen op een uitloper van een woongebied en situeert zich deels binnen **woongebied** en deels binnen **agrarisch gebied**.

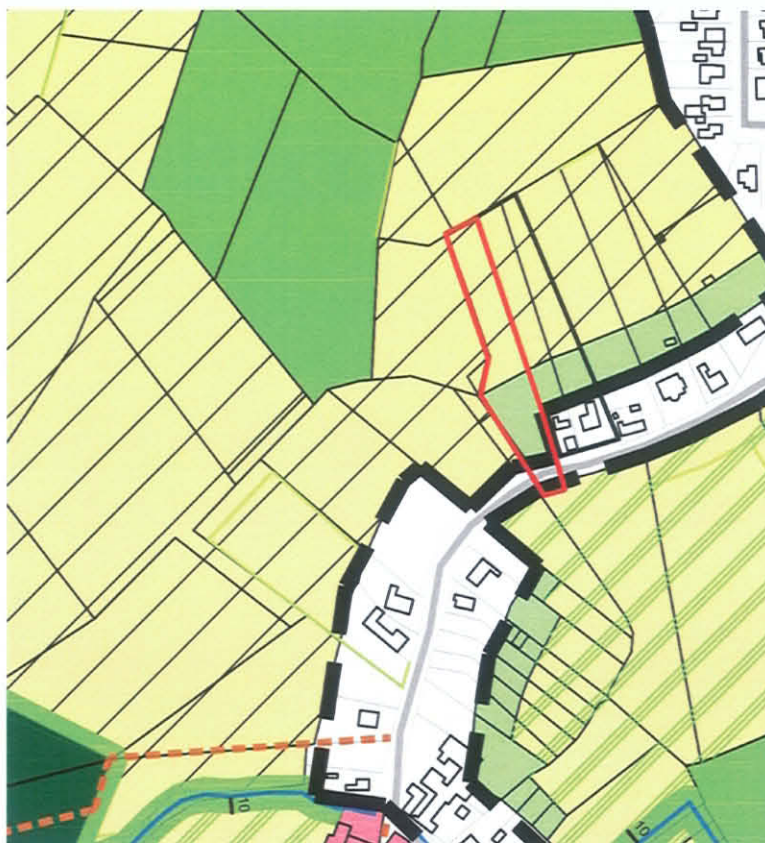
Uiteraard is het gewestplan niet geschikt om op deze schaal te worden geïnterpreteerd. Zetten we de ruimtelijke logica voort die het gewestplan voor het woonlint waartoe het betreffende perceel behoort, dan kan men stellen dat de zone van de eerste 50m ten opzichte van de rooilijn geïnterpreteerd kan worden als **woongebied**.



Figuur 4: gewestplan

## 3.2

### BPA 135 Herkenrodebos



Figuur 5: aanduiding perceel op uitsnede BPA 135 Herkenrodebos

In het BPA 135 Herkenrodebos ligt de achterzijde van het perceel in **agrarisch gebied met landschappelijke waarde**.

De voorzijde van het perceel is gelegen in 'tuinzone' (art.9). In het BPA wordt deze bestemming gedefinieerd als een smalle overgangszone tussen woon- en landbouwgebied. Verscheidene beperkingen worden onder meer opgelegd inzake bouwen en verbouwen.

Zo is het bijvoorbeeld verboden om bestaande gebouwen uit te breiden of te herbouwen. Ook de oprichting van constructies is niet toegelaten.

Het integrale artikel 9 wordt hieronder opgenomen.



## Artikel 9 Tuinzone

### Bestemming

*De tuinzone is een smalle overgangszone gelegen tussen woongebied en landbouwgebied, aan de randen van het plangebied. Het betreft delen van bewoonde percelen, die verder doorlopen in landbouwgebied en waarvoor een specifieke bestemming en omschrijving vereist is. Waardevolle landschappelijke en ecologische elementen moeten behouden worden, evenals de open ruimte die aansluit bij het landbouwgebied. Hiertoe worden onder meer beperkingen opgelegd inzake bouwen en verbouwen, het bebossen en het wijzigen van punt- en lijnvormige elementen. De tuinzone is bestemd als groene ruimte voor vnl. privaat gebruik.*

### Onder bepaalde voorwaarden toelaatbare, vergunningsplichtige werken

#### Algemeen

*Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op gebouwen en constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving.*

#### Vergunningsplichtige werken

*Volgende handelingen en werken zijn onder volgende voorwaarden toegelaten mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, waardevolle kenmerken, bestemming en gebruik van de tuinzone:*

- *verbouwingen binnen het bestaande vergunde volume;*
- *het afbreken van een bestaand vergund gebouw of een andere constructie;*
- *het aanleggen van nutsleidingen, zowel ondergrondse als bovengrondse (hoogspanningsleidingen, e.a.) en bijbehorende installaties;*
- *het aanleggen, vernieuwen en/of verharden van paden en oppervlakteverhardingen. Deze mogen enkel verhard worden met losse, waterdoorlatende materialen (houtsnippen, steenslag, gemalen grind, dolomiet, enz.) met een maximum grindkaliber van 4 cm; afbraakmaterialen zijn niet toegelaten; de verharding mag max. 15% van de perceelsoppervlakte beslaan;*
- *profielwijzigingen aan beken en grachten;*
- *het uitvoeren van oeverversterigingswerken in functie van het onderhoud van de waterlopen; deze kunnen alleen met duurzame, natuurlijke materialen;*
- *het aanleggen van veedrinkputten, poelen en waterplassen;*



- *het geheel of gedeeltelijk kappen of rooien van bosjes, struwelen, houtachtige beplantingen op bermen of op het talud van holle wegen, van oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen, bomenrijen en hoogstamboomgaarden, met uitzondering voor het snoeien van knotwilgen; bij het verlenen van de vergunning wordt wederaanplanting opgelegd met inheemse soorten (...);*
- *het ontbossen; bij het verlenen van de vergunning wordt wederaanplanting opgelegd met streekeigen soorten;*
- *het aanplanten van bomenrijen, alleenstaande bomen, houtkanten en hagen;*
- *het bebossen.*
- *het aanplanten van een boom- of plantenkwekerij;*
- *de aanleg van een tuin en/of moestuin;*
- *het plaatsen van schuilhokken voor vee; deze kunnen worden vergund indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*
  - *ze dienen om het vee beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden tijdens het weideseizoen;*
  - *als uit de eenvoud van de constructie en de gebruikte materialen duidelijk blijkt dat het gaat om een eenvoudige schuilplaats, die uit één oppervlakte bestaat die niet verhard en niet ingedeeld is en ten allen tijde met eenvoudige middelen verwijderbaar is; het gaat niet om een stal of een opslagplaats;*
  - *als de inplanting ervan gepaard gaat met het aanplanten van een heestermassief van inheemse planten langs de gesloten wanden van het hok; plan en plantlijst dienen deel uit te maken van de aanvraag;*
  - *materiaal: hout voor wanden; hout, pannen of antracietkleurige golfplaten voor het dak;*
  - *maximum oppervlakte: 20 m<sup>2</sup>;*
  - *maximum kroonlijsthoogte: 2,50 m;*
  - *lessenaarsdak; maximum helling 35 graden;*
  - *één zijde is volledig en altijd open; drie wanden moeten volledig gesloten zijn;*
  - *toegelaten verhardingen als toegang tot het schuilhok: steenslag, asse of grind.*

***Volgende handelingen zijn verboden***

*Volgende handelingen en werken zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met karakter, waardevolle kenmerken, bestemming en gebruik van de tuinzone:*

- *het uitbreiding en herbouwen van de bestaande gebouwen;*
- *de bestemming en het gebruik van bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk wijzigen;*
- *het oprichten, verbouwen of vervangen, het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur;*
- *verhardingswerken, met uitzondering van de vergunningsplichtige werken opgesomd onder punt 9.2.;*
- *het oprichten van constructies (o.a. jagers- en observatiehutten, uitkijkconstructies, serres en wintertuinen, e.d.), met uitzondering van de vergunningsplichtige werken opgesomd onder punt 9.2.;*
- *het plaatsen van verplaatsbare inrichtingen (al dan niet voor bewoning gebruikt);*
- *het aanbrengen van reclame-inrichtingen, uithangborden of om het even welke vorm van publiciteit en informatieborden;*
- *het plaatsen van afsluitingen uit metalen vangrails, helgekleurde kunststofdraad of linten;*
- *het achterlaten of opslaan van om het even welke producten of materialen;*
- *het dempen van veedrinkputten, het dempen van stilstaande waters en poelen;*
- *het aanleggen van drainageconstructies;*
- *het wijzigen van historisch permanent grasland;*
- *het aanleggen van sportinfrastructuur.*

### 3.3

## Stedenbouwkundige vergunningen / stedenbouwkundige attesten / bouwondernemingen

Stedenbouwkundige vergunningen					
Dossiernr.	aanvrager	Perceelnr.	Aard der werken	beslissing	Datum vergunning
2003/00706/EV	DAENEN-BOURGUIBA	15/B/51D	Nieuwbouw eengezinswoning	vergund	20/01/2004
2009/01009/IS	DAENEN-BOURGUIBA	15/B/51D	Bijbouwen van een orangerie	geweigerd	30/04/2010
Stedenbouwkundige attesten					
Dossiernr.	aanvrager	Perceelnr.	Aard der werken	SA1-SA2	Datum attest
2000/00093	NOTARIS BOES	15/B/51D		SA1	21/11/2000
2002/00098/sa/IS	NOTARIS BOES	15/B/51D		SA1	14/02/2003
2003/00001/sa/EV	WVS - E & C BVBA	15/B/51D	vermits de haat in de bouwzone langs de Kermtstraat het gevolg is van de afschaffing van de omlidingsweg, menen wij dat er precedenten zijn waar de voorzieningen voor en na de voorbehouden zone, gewoon worden doorgetrokken. Naar (hoor) voor advies op 04/02/2003	SA2	27/03/2003
2003/00040/sa/KJ	DAENEN Leopold	15/B/51D	Nieuwbouw eengezinswoning	SA2	10/07/2003

Opmerking: in 2004 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op het perceel. (Bijlage 2)

Dit gebeurde op basis van de aanduiding op het gewestplan (overwegend woongebied). Hoewel de verkaveling Kermt 056 verviel voor het betreffende perceel, werden de voorschriften ervan bovendien als richtlijn gehanteerd.

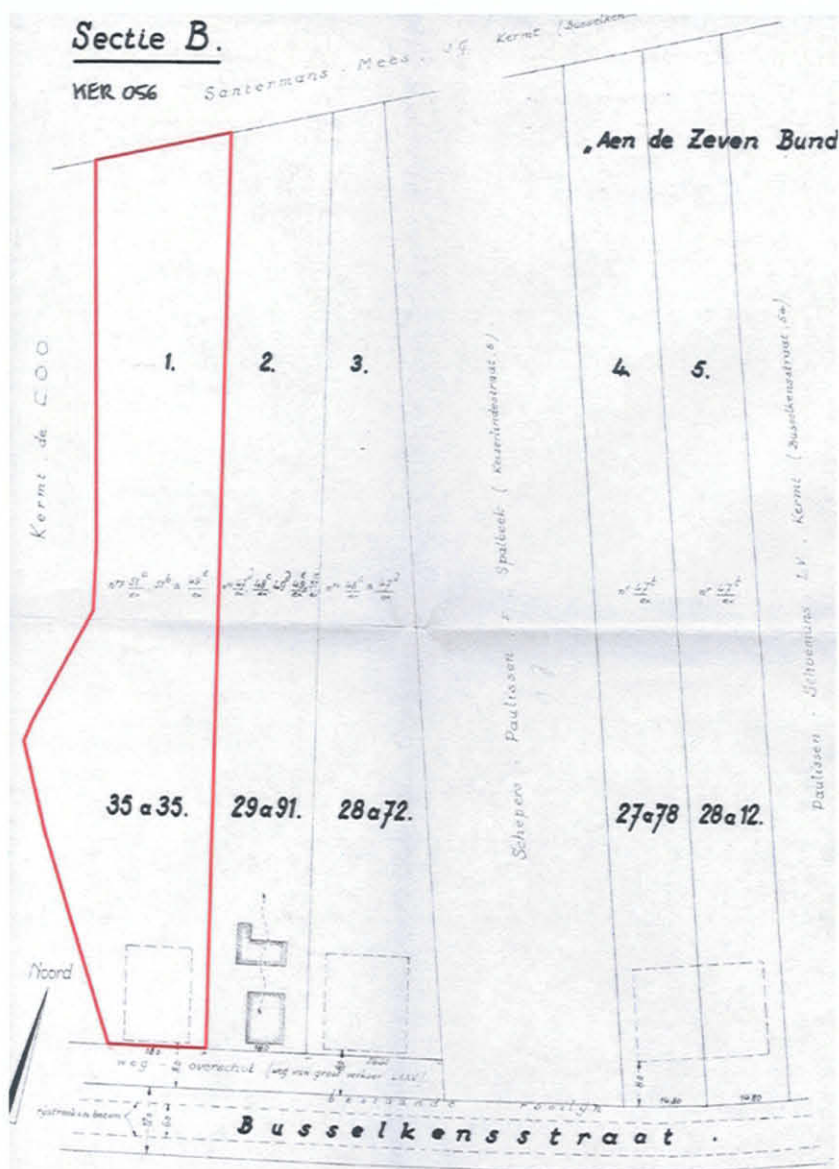
### 3.4

## Verkavelingsvergunningen

Verkavelingen					
Dossiernr.	aanvrager	Perceelnr.	Aard der werken	Loten aangevraagd /vergund	Datum vergunning/ weigering/beroep
KER 056	MAESEN-CLEEREN Theophiel		Nieuwe verkaveling	5/0	10/06/1969 weigering
KER 056	MAESEN-CLEEREN Theophiel	15/B/51D Lot 1	Nieuwe verkaveling	5/3	25/06/1969 beroep 14/08/1969 Deels vergund



Verkaveling Kermt 056 dd. 14/08/1969



Figuur 6: verkaveling Kermt 056, vervallen voor lot 1

De verkaveling Kermt 056 dateert van 1969. Het perceel dat het onderwerp van voorliggend RUP vormt, werd hierin opgenomen als lot 1.

In 2001 verviel de verkaveling echter voor het specifieke perceel. Voor de overige woningen in het woonlint zijn de voorschriften van de verkaveling Kermt 056 echter nog steeds van kracht.

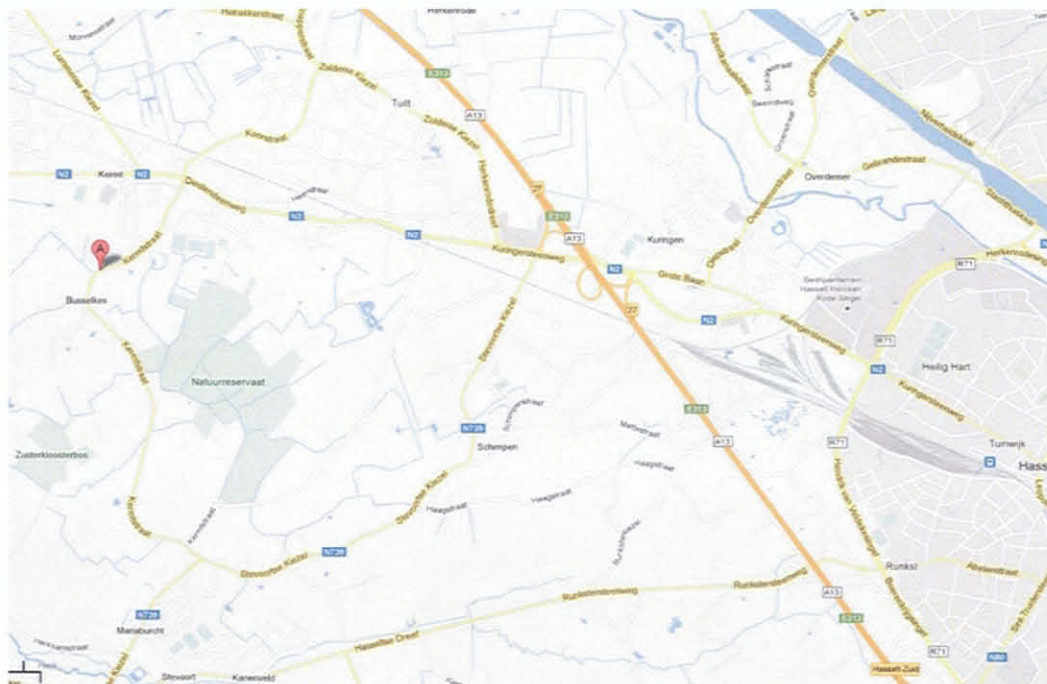
### 3.5

#### Milieuvergunningen

Voor het betreffende perceel werden geen milieuvergunningen aangevraagd.

## 4 Ruimtelijke situering

### 4.1 Situering perceel



Figuur 7: situering perceel (bron: Google Maps)

Het perceel ligt op grondgebied Hasselt, in het hoofddorp Kermt langsheen de verbindingsweg met Stevoort.

## 4.2 Bestaande feitelijke toestand I referentiesituatie

De bestaande feitelijke toestand geeft de ruimtelijke structuur van het plangebied weer op het moment van de opmaak van het RUP en wordt beschreven op basis van de disciplines die ook bij de milieubeoordeling worden gehanteerd. De bestaande feitelijke toestand wordt om die reden ook wel de referentiesituatie genoemd.

### 4.2.1 Mens – ruimtelijke aspecten, mobiliteit en externe mensveiligheid



Foto 1: woning Kermtstraat nr. 96

Vandaag de dag is een vrijstaande woning met losstaande garage ingeplant op het perceel, langsheen de Kermtstraat. Deze rustige, residentiële straat vertoont verscheidene clusters van woonlinten.

Voor de volledigheid kan meegegeven worden dat er geen sprake is van Seveso-inrichtingen in de wijde omgeving van het projectgebiedje van voorliggend RUP. De dienst VR besliste dan ook dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient te worden opgemaakt. (24/01/2013).

### 4.2.2 Water



Het betreffende perceel situeert zich niet in overstromingsgevoelig gebied.





Het betreffende perceel is gedeeltelijk (langsheen de rechter perceelsgrens) gelegen in infiltratiegevoelig gebied.



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden: het perceel is gelegen in een zone 'matig gevoelig voor grondwaterstroming' (type 2).



Het perceel is niet gelegen in het winterbed van de grote rivieren.



De aanwezige hellingen op het perceel liggen hoofdzakelijk tussen 0,5% en 5%. Hier en daar worden hellingen van 0,5% waargenomen.



Het perceel is hoofdzakelijk niet erosiegevoelig, enkel ter hoogte van de grens met de openbare weg, de bouwzone en aan de achterzijde van het perceel zijn erosiegevoelige gronden aangeduid.

#### 4.2.3

#### Bodem, geluid, lucht en klimaat

Omwille van de beperkte schaal en de minimale wijzigingen die het voorliggend RUP beogen, is de bespreking van elementen als geluid, lucht en klimaat weinig relevant. Het perceel maakt deel uit van een bestaand woonlint en heeft uiteraard een uitermate minieme impact op deze elementen.

Bovendien is er geen sprake van waardevolle bodems, noch van bodemverontreiniging. Bijgevolg worden ook op dit vlak weinig negatieve effecten verwacht.

#### 4.2.4

#### Fauna en Flora



Het perceel staat aangegeven als **biologisch waardevol** met een soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden.



Het perceel is niet gelegen binnen of in de nabijheid van habitat- en vogelrichtlijngebied.



Het perceel ligt niet binnen of in de nabijheid van VEN-gebied.

#### 4.2.5

#### Landschap, onroerend erfgoed en archeologie



Figuur 8: ankerplaats



Figuur 9: relictzone

De achterste helft van het perceel is gelegen binnen de **ankerplaats** 'Herkenrodebos en Kasteel van Stevoort'. Het gehele perceel is gelegen binnen de **relictzone** 'benedenloop van de Herk en bos van Steenvoort'.



## 5 Doelstelling en planologische ingreep

### 5.1 Doelstelling

Het voorliggend RUP beoogt een correctie van het BPA Herkenrodebos. De voorzijde van het perceel 15B51D (Kermtstraat 96) werd foutief opgenomen in het BPA Herkenrodebos als 'tuinzone', terwijl het perceel al bebouwd was.

Deze aanduiding brengt de verdere invulling van de woonfunctie van de bestaande residentie in het gedrang. De voorschriften voor 'tuinzone' zijn immers veel strenger dan deze die gelden voor 'woongebied'.

De **historiek** van het perceel wordt hier kort even opnieuw geschetst.

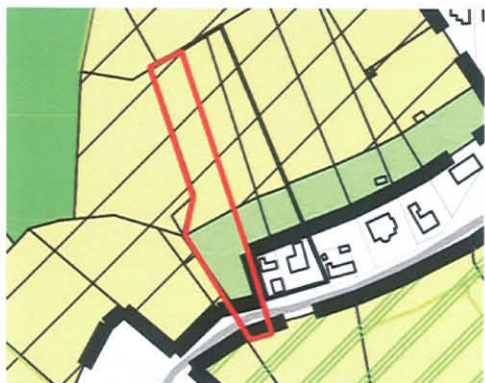
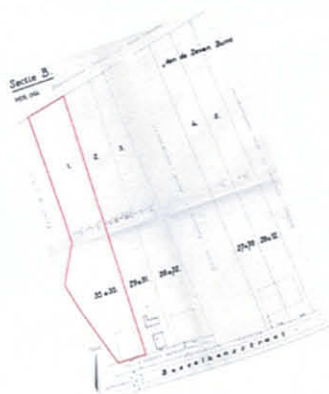
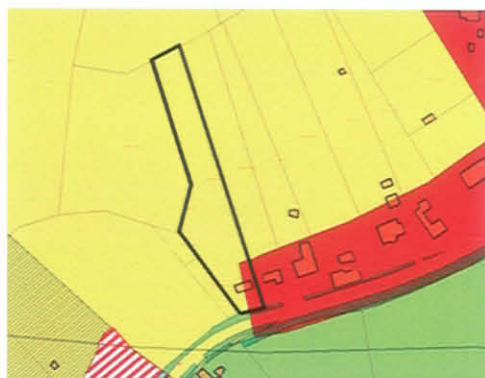
- 1969: perceel wordt opgenomen als lot 1 in de verkaveling Kermt 056 dd. 14/08/1969.
- 1979: het perceel werd op het gewestplan gedeeltelijk aangeduid als woongebied en gedeeltelijk als agrarisch gebied.
- 2001: voor het perceel dat de aanleiding vormt voor de opmaak van dit RUP vervalt de verkaveling. Vermoedelijk omdat er toen nog geen sprake was van bebouwing.
- 2003: een stedenbouwkundig attest dd. 25/07/2003 wordt verleend voor het oprichten van een ééngezinswoning.
- 2004: bouwvergunning dd. 15/01/2004 voor het bouwen van een woning met losstaande garage op basis van het gewestplan en de verkavelingsvoorschriften 'als richtlijn'.
- 2008: BPA Herkenrodebos dd. 28/02/2008, waarin het perceel wordt aangeduid als tuinzone, terwijl het al bebouwd was.
- 2010: weigering bouwvergunning dd. 22/04/2010 voor bijbouw ('orangerie'), omwille van de incompatibiliteit met de bestemming 'tuinzone'.

Op het **gewestplan** werd het betreffende perceel aan de zijde van de openbare weg gedeeltelijk aangeduid als woongebied en gedeeltelijk als agrarisch gebied. Rekening houdend met het feit dat het gewestplan niet ontwikkeld is om op perceelsniveau bestemmingen af te lezen en de ruimtelijke logica indachtig, kan men stellen dat het perceel als woongebied was voorzien. Het vormt immers het sluitstuk van een bestaand woonlint.



Initieel werd het perceel opgenomen in een **verkaveling** (1969), maar later verviel deze verkaveling voor het specifieke lot. In 2004 werd echter een **stedenbouwkundige vergunning** afgeleverd om op het betreffende perceel een woning te plaatsen. De redenering hierachter is gebaseerd op het gewestplan enerzijds en op de voorschriften van de verkaveling Kermt 056 'als richtlijn' anderzijds.

De woning werd **gerealiseerd** in 2004 en vier jaar later duidde het **BPA Herkenrodebos** de voorzijde van het perceel aan als tuinzone. Een discrepantie tussen de planologische aanduiding en de bestaande situatie ontstond. Een euvel dat het voorliggend RUP wenst op te lossen.



Figuur 10a-b-c: gewestplan, verkaveling (1969), BPA Herkenrodebos

## 5.2

### Planologische correctie

Om de planologische fout op te vangen worden de ruimtelijke logica van het **gewestplan**, de **verkaveling Kermt 056** en het **BPA Herkenrodebos** gevolgd en doorgetrokken.

Ten opzichte van de weg wordt voor het gehele woonlint een strook van 50m diepte voorzien waarbinnen de bestemming 'woongebied' van kracht is. Op die manier kan het ganse woonlint op gelijke wijze en naar behoren de woonfunctie invullen.



Figuur 11: planologische rechtzetting

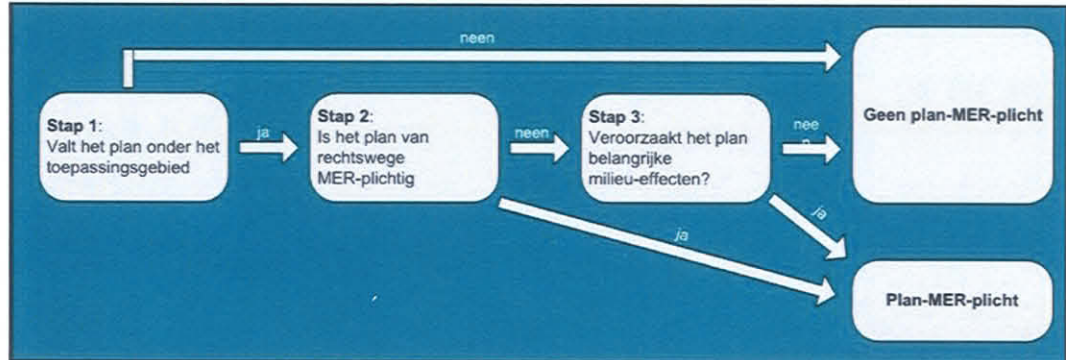
Het perceel zal dus de volgende bestemmingen beslaan: "woongebied" (strook van 50m), "tuinzone" en "agrarisch gebied met landschappelijke waarde". (zie [figuur 13](#)) De voorschriften van de vervallen verkaveling en deze van het gewestplan dienen als basis voor de voorschriften van het "woongebied". De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling worden integraal opgenomen in de bijlagen (zie [Bijlage 3](#)). Voor de "tuinzone" en het "agrarisch gebied met landschappelijke waarde" worden de voorschriften van het BPA Herkenrodebos gehanteerd.

De aanduidingen, bestemmingen en voorschriften van het BPA Herkenrodebos blijven van kracht voor de nabije omgeving van het perceel.



## 6 Onderzoek tot milieueffectrapportage

Dit hoofdstuk beschrijft het onderzoek naar MER voor het RUP. Doel van dit onderzoek is nagaan of het voorgenomen plan, het RUP kan worden ontheven van de opmaak van een planMER. Dit zogeheten onderzoek naar MER, kortweg screening, is conform het plan-mer-decreet<sup>1</sup> dat op 1 december 2007 in werking trad. Het beschrijft de stappen die doorlopen dienen te worden om de plan-MER-plicht na te gaan.



Figuur 12: Stappen in het onderzoek tot milieueffectrapportage

### 6.1 Stap 1: Toetsing aan het decreet DABM

Dit plan beantwoordt aan de definitie van 'plan en programma' uit het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid want er is voldaan aan de drie voorwaarden:

1. De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, in werking vanaf 1 september 2009, schrijft de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor;
2. De opsteller van het plan is een instantie, i.e. de gemeente Hasselt;
3. Het plan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt. De provincie Limburg zal het RUP goedkeuren.

Het plan valt bovendien **niet onder de specifieke uitzonderingsregels** en vormt het **kader voor de toekenning van een vergunning** voor een project.

### 6.2 Stap 2: is het plan van rechtswege plan-MER-plichtig

#### 6.2.1 Heeft het plan betrekking op een van de sectoren genoemd in het decreet?

Voorliggend plan is een RUP en heeft bijgevolg betrekking op de ruimtelijke ordening. Aan deze voorwaarde is **voldaan**.

<sup>1</sup> Decreet van 27 april 2007 houdende wijziging van titel IV van DABM en van art. 36ter decreet natuurbehoud (B.S. 20/06/2007)



## 6.2.2 Vormt het plan een kader voor project-mer-plichtige projecten?

Het voorgenomen plan is een gemeentelijk RUP voor het rechtzetten van een bestaande BPA: tuinzone wordt herbestemd naar woongebied, waardoor de planologische bestemming en de huidige situatie op elkaar worden afgestemd.

Het plan vormt geen kader voor vergunningen van **bijlage I of bijlage II-projecten** van het MER-besluit van 10 december 2004. Zo kan de doelstelling van het RUP geen stadsontwikkelingsproject worden genoemd.

Het RUP vormt ook geen kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 – 22 juni 2011.

## 6.2.3 Betreft het plangebied een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging van een bestaand plan?

Het plangebied bestrijkt een zeer beperkte oppervlakte. De wijzigingen die het plan zal aanbrengen omvat de omzetting van een tuinzone naar woongebied, overeenkomstig de huidige situatie. Het gaat bijgevolg om een **zeer kleine wijziging** van een bestaand plan op **lokaal niveau**.

## 6.2.4 Toetsing aan de categorie B

Het perceel dat het onderwerp van het gemeentelijk RUP nr. 206 "Herkenrodebos" vormt, sluit aan op een bestaand woonlint. Op het perceel is een woning ingeplant. Het voorliggend plan resulteert bijgevolg niet (of in zeer beperkte mate) in een wijziging ten opzichte van de huidige situatie. Woongerelateerde ontwikkelingen (zoals het plaatsen van een orangerie) worden bijvoorbeeld mogelijk.

Er zijn geen habitat- of vogelrichtlijngebieden aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Het RUP zal dus geen effecten veroorzaken op speciale beschermingszones.

Voor het voorgenomen plan is dus **geen passende beoordeling vereist** uit hoofde van artikel 36ter van het decreet voor natuurbehoud.

### 6.2.5

#### Conclusie over de plan-MER-plicht van rechtswege

Een toetsing aan de voorwaarden tot plan-MER-plicht van rechtswege heeft aangetoond dat het plan niet plan-MER-plichtig is van rechtswege. Er kan dus overgegaan worden tot een screening om na te gaan of het plan belangrijke milieueffecten kan veroorzaken en zo alsnog plan-MER-plichtig is.

### 6.3

#### Stap 3: Veroorzaakt het plan belangrijke milieueffecten?

Voor plannen die het kader vormen voor een vergunning, maar niet vallen onder de plannen die van rechtswege plan-MER-plichtig zijn, moet een onderzoek uitgevoerd worden naar het mogelijke voorkomen van aanzienlijke milieueffecten, i.e. een screening. Indien uit dit onderzoek als besluit volgt dat aanzienlijke negatieve effecten kunnen optreden, moet de initiatiefnemer alsnog een plan-MER op (laten) stellen.

Dit onderzoek gebeurt aan de hand van een bespreking van de mogelijk relevante effecten, cfr de gebruikelijke mer-praktijk.

Omwille van de uitermate beperkte scope van het voorliggend RUP wordt de effectenbespreking beknopt gehouden. De meeste thema's zijn immers irrelevant binnen het kader van dit plan. Van milderende maatregelen die doorwerking dienen te krijgen in het RUP is bovendien amper sprake.

De algemene conclusie is dan ook dat **negatieve effecten** ten gevolge van de ontwikkeling volgens het voorliggend RUP **zeer miniem tot onbestaande** zullen zijn.

## Ruimtelijke aspecten

Op basis van de ontwikkelingen van het RUP verandert er zeer weinig tot niets ten opzichte van de huidige situatie.

Het bestaande perceel zal mogelijkheden krijgen om haar woonfunctie adequaat te vervullen. De ontwikkelingen moeten passen in de voorschriften overeenkomstig de bestemming 'woongebied'. Op deze manier krijgt het ganse woonlint een uniforme behandeling.

## Mobiliteit

Er worden geen effecten verwacht: irrelevant.

## Externe mensveiligheid

Irrelevant.

## Water

Gezien de kleinschaligheid van het plangebied en omdat de realisatie van het plan geen drastische wijzigingen van het reliëf veroorzaakt, worden de effecten op het grondwatersysteem als niet significant beschouwd.

Er moet rekening gehouden worden met de bepalingen van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening met betrekking tot hemelwater.

## Bodem, geluid, lucht en klimaat

Irrelevant.

## Fauna en flora

Het perceel is aangeduid als biologisch waardevol (soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden). Het betreft echter een zeer kleine oppervlakte in een groter geheel dat biologisch waardevol is.

Gelegen langsheen bestaande woningen en in een woonstraat, is de biologische kwaliteit van het kleine projectgebied dan ook in vraag te stellen. Aangezien de woonfunctie vandaag de dag hier al aanwezig is, zal de impact op de huidige, ecologische toestand eerder beperkt zijn.

## Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

Het perceel is gedeeltelijk gelegen binnen een ankerplaats en volledig binnen een relictzone. Gezien het perceel reeds bebouwd is heeft het voorliggend RUP weinig extra impact op het landschap.



## 6.4 Grensoverschrijdende effecten

Conform art. 4; §2, 2° van het zogenaamde plan-MER besluit d.d. 12 oktober 2007<sup>2</sup> dient het verzoek tot raadpleging in voorkomend geval een beoordeling te bevatten of het voorgenomen plan of programma grens- of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Het plangebied is volledig op Vlaams grondgebied gelegen en bevindt zich op ongeveer 40 km van de dichtste grens met Nederland. Gezien de zeer beperkte aard, context en omvang van het plan, kan gesteld worden dat in onderhavig geval het voorgenomen plan geen aanzienlijke (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten hebben.

## 6.5 Conclusie

De impact van het voorliggend RUP zal te verwaarlozen zijn en zeer minieme tot geen negatieve gevolgen hebben. Daaruit volgt dat het voorgenomen plan, een gemeentelijk RUP, niet plan-MER-plichtig is.

## 7 Ruimtebalans

BPA nr. 135 Herkenrodebos	RUP nr. 206 Herkenrodebos	
Tuinzone 1576,75 m <sup>2</sup>	Woongebied	1215,51 m <sup>2</sup>
	Tuinzone	361,24 m <sup>2</sup>
Agrarisch gebied met landschappelijke waarde 2241,89 m <sup>2</sup>	Tuinzone	290,81 m <sup>2</sup>
	Agrarisch gebied met landschappelijke waarde	1951,08 m <sup>2</sup>

Tabel 1: Ruimtebalans

<sup>2</sup> Besluit Vlaamse Regering d.d. 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's (B.S. 07/11/2007).

## 8 Op te heffen voorschriften

### 8.1 Op te heffen gewestplanvoorschriften

Bij de inwerkingtreding van het gemeentelijk RUP nr. 206 "Herkenrodebos" worden voorschriften van de bestemmingen van het gewestplan Hasselt-Genk (KB 03/04/1979) die binnen de begrenzings van het RUP liggen, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Binnen de begrenzing van het RUP worden volgende bestemmingen opgeheven:

- woongebied;
- agrarisch gebied.

### 8.2 Op te heffen voorschriften BPA Herkenrodebos

Bij de inwerkingtreding van het gemeentelijk RUP nr. 206 "Herkenrodebos" worden voorschriften van de bestemmingen van het BPA nr. 135 "Herkenrodebos" (28/02/2008), die binnen de begrenzings van het RUP liggen, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

## 9 Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Kaart 1 - grafisch register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Aan het dossier van het RUP wordt een grafisch register bijgevoegd waarin een overzicht wordt gegeven van de zones waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding geven tot een planschadevergoeding (cfr codex RO art. 2.6.1.), een planbatenheffing (cfr codex RO 2.6.4.), een bestemmingswijzigingscompensatie (cfr DGPB art.6.2.1) of compensatie ingevolge bestemmingsvoorschriften (cfr DGPB art.6.3.1.).

## BIJLAGEN

**Bijlage 1: kaart 1 – grafisch register van percelen waarop de  
regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of  
gebruikersschade van toepassing kan zijn**







DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be), het wettelijk register. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be), zoekterm "gebruikerscompensatie" in het invulveld 'zoeken op woorden in het opschrift'.

Het verordenend grafisch plan is opgemaakt op basis van de beschikbare data, zijnde GRB toestand 2011, release 20/06/2012 (AGIV), niet op basis van een volledig opmetingsplan. Bij interpretatie van de zoneringen dient rekening gehouden te worden met mogelijke afwijkingen van de werkelijke toestand omwille van het gebruik van deze kaarten als basis voor het grafisch plan.

Niet relevant	
Planbaten mogelijk	
Groen --> wonen	
Landbouw --> wonen	
Recreatie --> wonen	
Openbaar nut --> wonen	
Bedrijvigheid --> wonen	
Groen --> bedrijvigheid	
Landbouw --> bedrijvigheid	
Recreatie --> bedrijvigheid	
Openbaar nut --> bedrijvigheid	
Openbaar nut --> recreatie	
Groen --> recreatie	
Landbouw --> recreatie	
Groen --> landbouw	
Groen --> oppervlaktedelfstoffen	
Landbouw --> oppervlaktedelfstoffen	
Planschade mogelijk	
Bedrijvigheid --> groen	
Bedrijvigheid --> landbouw	
Bedrijvigheid --> openbaar nut	
Bedrijvigheid --> recreatie	
Bedrijvigheid --> oppervlaktedelfstoffen	
Openbaar nut --> groen	
Openbaar nut --> landbouw	
Openbaar nut --> oppervlaktedelfstoffen	
Recreatie --> groen	
Recreatie --> landbouw	
Recreatie --> oppervlaktedelfstoffen	
Wonen --> bedrijvigheid	
Wonen --> openbaar nut	
Wonen --> groen	
Wonen --> landbouw	
Wonen --> recreatie	
Wonen --> oppervlaktedelfstoffen	
Kapitaalschade / gebruikersschade mogelijk	
Landbouw --> groen	



## Bijlage 2: stedenbouwkundige vergunning (2004)





Vergadering van het college van burgemeester en schepenen van 15/01/2004

Aanwezig : de heer Reynders, schepen dd. burgemeester-voorzitter, mevrouw Smets, de heer Hermans, mevrouw Pollet, de heren Gysens, Froldmont, Vanmunysen en Stockmans, schepenen; de heer J.P. Houben stadssecretaris.

Dossiernummer Stad Hasselt : 2003/00706/EV  
Dossiernummer Rohm : 7058B00-0430B02

## STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door DAENEN-BOURGUIBA Paul, met als adres Henri Eyckmansstraat 59 3511 Hasselt, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 25/10/2003.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kermiststraat 96 en met als kadastrale omschrijving afdeling 15 sectie B nummer(s) 51D,

Het betreft een aanvraag tot bouwen van woning met losstaande garage.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecodificeerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

(1) De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over:-  
Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in :

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 18/12/2003. Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt :

### OVERWEGEND GEDEELTE

#### Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften  
Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een woongebied (1<sup>ste</sup> 50m) en agrarisch gebied volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk;

Overwegende dat het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972;

Overwegende dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.  
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Overwegende dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verbijfsgelegenheden voor zover deze een integreerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; dat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft; dat de afstand van 300m en 100m evenwel niet geldt in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-geestesplannen en de gewestplannen);

### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid blijft de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overwegende dat het betrokken perceel gelegen is in de verkaveling waarvoor op 14 augustus 1969 vergunning is afgegeven; dat het perceel niet mee opgenomen werd in het vergunningenregister, maar dat de verkavelingsvoorschriften, die van toepassing waren op het perceel, als richtlijn kunnen gehanteerd worden;

### Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

### Afwijkingsbepalingen

### Verordeningen

### Andere zoneringsgegevens van het goed

(gegevens i.v.m. ligging of langsgewest- of provinciegewest, monument, landschap, stads- en dorpsgezicht, archeologische site, polder, watering, ruitverkaveling, waterloop, spoorlijn, nutsleiding, vogelrichtlijn- of Ramsargebied, duinengebied, waterwinningsgebied,...)

### Externe adviezen

(verplicht of facultatieve adviezen voortvloeiende uit het decreet of uit andere wet- of regelgeving)

### Het openbaar onderzoek

Overwegende dat er geen openbaar onderzoek werd gehouden; dat de aanvraag immers niet valt onder de bouwvoorwaarden die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over stedebouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

### Richtlijnen en omzendbrieven

### Historiek

(voorafgaande besprekingen, vroegere aanvragen en beslissingen, attesten, beroepen, bouwplannen, herstellingsaanvragen, vonnissen en arresten, Raad van State, ...)

21/11/2000: stedebouwkundig uitbreidingsplan afgeleverd aan notaris Boes Emanuel  
14/02/2003: stedebouwkundig uitbreidingsplan afgeleverd aan notaris Boes Emanuel  
16/04/2003: stedebouwkundig attest 2 afgeleverd aan WVS - E&C bvba (W. Vanstipelen)  
25/07/2003: stedebouwkundig attest 2 afgeleverd aan Daenen Leopold

### Beschrijving van de bouwbasis, de omgeving en het project

(o.a. eventuele gelijkaardige aanvragen of precedenten in de omgeving)

overwegende dat de overheersende bebouwing in de omgeving duidt op vrijstaande eengezinswoningen, volledig vrij ingeplant; dat de perceelsbezetting relatief klein is; dat aldus een duidelijk lage bouwinrichting in de omgeving is vast te stellen; dat het een klassieke woning betreft die zich naar vormgeving en materiaalgebruik integreert in de omgeving;



## Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(technisch-stedenbouwkundige evaluatie)

Overwegende dat door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omgeving, het voorgestelde aanvraagbaar is; dat het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundig voorschriften;

Overwegende dat de aangrenzende eigenaar zich akkoord verklaarde voor de inplanting van het bijgebouw tegen de perceelsgrens;

## Algemene conclusie

(samenvatting en besluitvorming)

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden) met het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaande is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

## BESCHIKKEND GEDEELTE

**GUNSTIG** voor het bouwen van een woning met losstaande garage.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

De aanvraag is aanvraagbaar in de ruimtelijke context. Het perceel is gelegen in woongebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk voor de eerste 50,00 m.

De aanvraag betreft de bouw van een eengezinswoning met vrijstaande garage. De architectuur is klassiek opgevat. Het bouwvolume en het materiaalgebruik zijn in harmonie met de overige bebouwing in de straat. De inplanting van de woning en het bijgebouw zijn stedenbouwkundig verantwoord. De aanpalende eigenaar heeft zich akkoord verklaard met de inplanting van de garage tegen de perceelsgrens. De architectuur van de garage is in harmonie met het hoofdgebouw.

*Bovendien worden de motieven en de besluiten van de gemachtigde ambtenaar door het college van burgemeester en schepenen volledig bijgetreden en hiermee als herhaald beschouwd.*

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 15/01/2004 HET VOLGENDE :**

## HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN GEEFT DE VERGUNNING AF AAN DE AANVRAGER DIE ERTOE VERPLICHT IS :

1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangestelde brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvang van die werkzaamheden of handelingen;

2° de afvoer van het (de) afvalwater(s) dient volledig gelegd te worden op de eigendom van de bouwheer. De aansluiting ervan op het gemeentelijk rioolstelsel dient te gebeuren conform de bepalingen die door de stedelijke dienst wegen zullen worden opgelegd in een afzonderlijke vergunning;

(1) De werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven;

• Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.



**Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecorrigeerd op 22 oktober 1996**

Art. 43 §4: De vergunning moet het beschikking gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste als ook de aanvrager daarvan in kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftien dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidende voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

**Belangrijke bepaling van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening**

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen. De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.



De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

**Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)**

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

**Beroepsmogelijkheden voor derden**

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

**Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

**Vanwege het college :**

de schepenen dd. burgemeester-voorzitter,  
(get.) H. Reynders

Voor eensluidend afschrift :

de gemeentesecretaris,

de burgemeester en schepenen,